



K O R R A L D U S

Narva

12.10.2022 nr 700-k

**Sundvalduse seadmine Narva, Vestervalli 11 kinnistu osale
Narva linna kasuks**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1.1. Sundvalduse seadmise lähteandmed ja põhjused

Kinnistu asukohaga Vestervalli 11, Narva, katastritunnus 51101:002:0026, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosad 3338609; 3338609; 3338709; 3338809; 3338909; 3339009; 3339109; 3339209; 3339309; 3339409; 3339509; 3339609; 3339709; 3339809; 3339909; 3340009; 3340109; 3340209), on kinnistul asuva korterelamu korteriomanike kaasomandis. Kortelamuga asukohaga Vestervalli 11, Narva, majandamiseks on asutatud Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu, registrikood 80189862.

Narva linn alustas aastal 2020 kinnistutel asukohaga Viru maakond, Narva linn, Lavretsovi tn 6 // Tuleviku tn 9 // Vabaduse tn 4 // 6 // Vestervalli tn 11 // Vabaduse tänav J2 // Vabaduse tänav L1 spordi (skate) pargi ehitamisega. Ehitusprojektiga „Tuleviku 9 20028_TP_Narva-spordipark-M2.“, projekterija OÜ Roadplan, töö nr 20028“ pakutud kõnniteede kavandatava lahenduse kohaselt, sh spordi (skate) pargi ehitamisel, planeeriti kinnistule asukohaga Vestervalli tn 11, Narva, ehitada uus kõnnitee/rekonstrueerida olemasolev kõnnitee, mis ühendab Vestervalli tänava Tuleviku tänava ja kulgeb kraavi serval. Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu esitas vastuväited kõnnitee suhtes kinnistul asukohaga Vestervalli 11, Narva, mille tõttu kõnnitee ehitati osaliselt ja kõnnitee osa, mis pidi olema ehitatud kinnistul asukohaga Vestervalli 11, Narva, jäeti ehitamata.

Narva linnal on jätkuvalt huvi kinnistul Vestervalli 11, Narva, kõnnitee ehitamise vastu ja Narva linn on seisukohal, et kõnnitee ehitamine on avalikes huvides. Samas leiab Narva linn, et kõnnitee ehitamiseks/renoveerimiseks ja edaspidi kasutamiseks on vajalik seada kinnistule asukohaga Vestervalli tn 11, Narva, isiklik kasutusõigus Narva linna kasuks kõnnitee ja selle kaitsevööndi ulatuses. Isikliku kasutusõiguse seadmisega muutub kõnnitee avalikult kasutavaks teeks ja kõnnitee hooldamisega seotud kulud jäävad Narva linna kanda.

25.11.2021. a Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet pöördus Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu poole ja palus veelkord väljendada arvamust, kas korteriühistu on nõus Vestervalli tn 11 kinnistu piiril paikneva kõnnitee ühenduse taastamisega ning kas korteriühistu on valmis selleks, et sellisel juhul säilib Vestervalli 11 kinnistul asuva kõnnitee avalik kasutus. 29.11.2021 andis korteriühistu juhatuse liige nõusoleku kõnesoleva kõnnitee renoveerimiseks/ehitamiseks.

Kuna esitatud nõusolek ei olnud digitaalselt allkirjastatud ja nõusolekul puudusid sundvalduse seadmiseks vajalikud andmed, tegi Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistule 24.08.2022 korduva ettepaneku kinnistule asukohaga Vestervalli 11, Narva, sundvalduse seadmise kohta arvamuse avaldamiseks.

Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet tõi ettepanekus välja, et maa-ala osa sundvalduse seadmise korral saab linn antud maa-ala osal asuva kõnniteelõigu oma vahenditega taastada ning edaspidi ka koristada, hooldada ja remontida. Pärast rekonstrueerimist on korteriühistul õigus takistamatult kasutada taastatud kõnniteed, ning kuna kõnnitee taastamine ei hõlma

Narvas aadressil Vestervalli tn 11 asuvat elamuhoonet ennast, siis see ei mõjuta kinnisasja turuväärtust negatiivselt.

31.08.2022. a esitas Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu nõusoleku eeltoodud sundvalduse seadmiseks.

Lõplikult nõustus Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu sundvalduse seadmisega 5 ruutmeetri ulatuses. Sundvalduse piirid on märgitud käesoleva korralduse juurde lisatud maa-ala skeemil punase joonega.

1.2.Menetluse õiguslikud alused ja arvesse võetud asjaolud

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lg 1 p-de 7 ja 8 kohaselt kinnisasja on lubatud omandada riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks ja eratee avalikuks kasutamiseks. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 92 lg 1 kohaselt tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks.

Kinnistule ehitatav kõnnitee vastab tee tunnistusele. Kõnnitee ehitatakse avalikes huvides (Narva linna elanike liikumiseks). Lähtudes sellest on sundvalduse seadmise eeldused täidetud.

KAHOS § 2 lg 2 kohaselt on sundvalduse seadmine selline kinnisasja koormamine kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Asjaõigusseaduse § 225 lg 1 kohaselt isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile.

Asjaõigusseaduse § 94 lg-de 1 ja 2 kohaselt eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikes huvides omandamise või eratee sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.

Sundvalduse seadmise eesmärkidest lähtudes on avaliku kõnnitee ehitamiseks ja selle avalikuks kasutamiseks määramiseks piisav, kui kinnistule asukohaga Vestervalli 11, Narva, seatakse sundvaldus Narva linna kasuks.

Haldusakti tegemisel tuleb tagada haldusakti adressaadile ärakuulamisõigus haldusmenetluse seaduse (edaspidi ka HMS) § 40 lg 1 järgi. HMS § 40 lg 1 kohaselt enne haldusakti andmist peab haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Antud normi tagamiseks sundvalduse seadmise menetluses on ettenähtud menetluse läbiviija kohustus esitada omanikele teave sundvalduse seadmise menetluse algatamise kohta (KAHOS § 39 lg 3).

Korteriomandi omanikku võib sundvalduse seadmise menetlusest teavitada korteriühistu kaudu. Kui teavitus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse teavitus kätte toimetatuks korteriomandi omanikule (KAHOS § 39 lg 3).

Sundvalduse seadmise menetluse läbiviija on taganud kinnistu asukohaga Vestervalli 11, Narva, kaasomanikele ärakuulamisõiguse, olles esitanud Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistule 25.11.2021 ja 24.08.2022 teated.

Narva linn Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti kaudu selleks, et tagada korterelamu/kinnistu asukohaga Vestervalli tn 11, Narva kaasomanikele/korteriomanikele ärakuulamise õigus, esitas korteriühistu juhatuse kaudu teate arvamuse avaldamiseks sundvalduse seadmise kohta.

Eelnimetatud teates sundvalduse seadmise menetluse läbiviija teatas korteriühistu kaudu kinnistu asukohaga Vestervalli 11, Narva kaasomanikele, et menetluse läbiviija seisukohalt sundvalduse seadmine ei too kaasa kaasomanikele kahju tekitamist. Arvestades, et sundavalduse seadmise tagajärjeks ehitatav kõnnitee ehitatakse ja hallatakse linna kulul, seatakse sundvaldus tasuta.

Edasi võis omanik ära kuulamise õiguse kasutamisel esitada oma arvamuse sundvalduse seadmise kohta (KAHOS § 39 lg 4).

Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu kinnistu asukohaga Vestervalli 11, Narva kaasomanike esindajana nõustus sundvalduse seadmisega eeltoodud tingimustel.

KAHOS § 39 lg 1 kohaselt sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine.

Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on ehitusloa saamine kohustuslik avaliku kasutatava tee ehitamiseks. Narva linnas ehitusloa väljaandmist otsustab Narva Linnavalitsus. Seega Narva Linnavalitsuse pädevuses on kõnnitee ehitamiseks sundvalduse seadmise otsustamine.

Lähtudes eespool toodust on sundvalduse seadmise menetlus viidud läbi kooskõlas menetlusnormidega.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

- 2.1 Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.
- 2.2. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkt 3 kohaselt valla- või linnavalitsus lahendab ja korraldab kohaliku elu küsimusi, mis ei kuulu volikogu pädevusse.
- 2.2 Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõike 1 alusel otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus.
- 2.3. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti põhimääruse § 9 punkti 2 kohaselt järelevalve osakonna põhiülesandeks on ehitus- ja kasutuslubade taotluste menetlemine ning linnavalitsuse vastavasisuliste korralduste ettevalmistamine, mille alusel toimub ehitusloa või kasutusloa andmine, muutmine, kehtetuks tunnistamine või keeldumine andmisest.

3. OTSUS

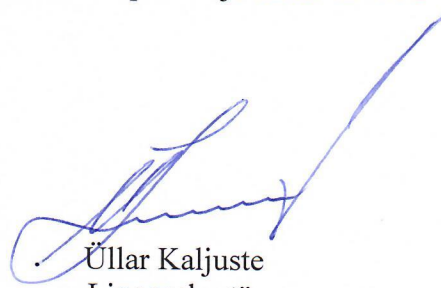
- 3.1 Seada sundvaldus Narva linnas asuvale kinnistule asukohaga Vestervalli 11, Narva (katastritunnus 51101:002:0026, korteriomandid; Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosad 3338609; 3338609; 3338709; 3338809; 3338909; 3339009; 3339109; 3339209; 3339309; 3339409; 3339509; 3339609; 3339709; 3339809; 3339909; 3340009; 3340109; 3340209) 5 m² ulatuses ja asukohaga vastavalt käesolevale korraldusele lisatud sundvaldusega koormatava ala asukoha skeemile Narva linna kasuks kõnnitee ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, remontimiseks, asendamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks ja muul viisil kasutamiseks kõnnitee avalikult kasutamise eesmärgil.

- 3.2 Sundvalduse asukoht ja pindala on määratud vastavalt käesolevale korraldusele lisatud sundvaldusega koormatava ala plaanile.
- 3.3 Sundvaldus seatakse tähtajatult.
- 3.4 Sundvaldus seatakse tasuta.
- 3.5 Sundvalduse lõppemise korral on Narva linn kui kõnnitee omanik kohustatud kõnnitee likvideerima ja maa korrastama.
- 3.6 Kinnisasja omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist.

4 RAKENDUSSÄTTED

- 4.1 Korraldus jõustub seadusega sätestatud korras.
- 4.2 Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha korraldus teatavaks kinnistu asukohaga Vestervalli 11, Narva, kaasomanikele Narva linn, Vestervalli tn 11 korteriühistu (registrikood 80189862) kaudu.
- 4.3 Korralduse peale võib esitada vaide Narva Linnavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud sellest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.


Irina Smirnova
Abilinnapea linnapea ülesannetes


Üllar Kaljuste
Linnasekretär